

Znalec: Ing. Viliam Berešík, Antona Bielka 58, 010 09 Žilina, evidenčné číslo: 910224,
č. t. 0948 278978

Zadávateľ: LICITOR group, a.s. (dražobník), Sládkovičova 6, 010 01 Žilina, IČO: 36 421 561

Číslo spisu (objednávky): Objednávka č. D 5090618 zo dňa 18.04.2018

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 28/2018

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty administratívnej budovy s. č. 458 s príslušenstvom postavenej na pozemku C KN parc. č. 3858/4, skladu umelých hnojív s. č. 961 postavenom na pozemku C KN parc. č. 4858/1, sociálno-prevádzkovej budovy s. č. 962 postavenej na pozemku C KN parc. č. 6387/3, kotle s garážou s. č. 1172 postavených na pozemku C KN parc. č. 6387/2, rozvodne s. č. 1174 postavenej na pozemku C KN parc. č. 6387/5, k. ú. Čierne, obec Čierne, okres Čadca pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

Dátum vyhotovenia:

1. júla 2018

Počet listov (z toho príloh):

44 (z toho 22 listov príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení:

4 + CD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Na základe objednávky zo dňa 18.04.2018 úlohou súdneho znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty administratívnej budovy s. č. 458 s príslušenstvom postavenej na pozemku C KN parc. č. 3858/4, skladu umelých hnojív s. č. 961 postavenom na pozemku C KN parc. č. 4858/1, sociálno-prevádzkovej budove s.č. 962 postavenej na pozemku C KN parc. č. 6387/3, kotolne s garážou s.č. 1172 postavených na pozemku C KN parc. č. 6387/2, rozvodne s. č. 1174 postavenej na pozemku C KN parc. č. 6387/5, k. ú. Čierne, obec Čierne, okres Čadca.

Účelom znaleckého posudku je zriadenie záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Ing. Tomáš Fiolek, so sídlom kancelárie Mudroňova 43, 036 01 Martin ako správca úpadcu: Poľnohospodárske družstvo Čierne " v konkurze ", so sídlom 023 13 Čierne, IČO: 00 222 348.

2. Dátum vyžiadania posudku: 18. apríla 2018

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 25. apríla 2018

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 1. júla 2018

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- * Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 18.04.2018.
- * Výzva na umožnenie ohodnotenia a obhliadky predmetu dražby zo dňa 18.04.2018.
- * Čestné prehlásenie vlastníka nehnuteľností o veku stavieb zo dňa 09.05.2013.

5.2 Získané znalcom:

- * Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1336, k. ú. Čierne zo dňa 01.07.2018 vytvorený cez katastrálny portál ÚGKK SR.
- * Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemky C KN parc. č. 3858/4, 4858/1, 6387/3, 6387/2, 6387/5, k. ú. Čierne, obec Čierne, okres Čadca zo dňa 07.06.2018 vytvorený cez katastrálny portál ÚGKK SR.
- * Zameranie a zakreslenie skutkového stavu predmetných budov a stavieb Poľnohospodárskeho družstva Čierne " v konkurze " zo dňa 25.04.2018.
- * Fotografie nehnuteľností administratívnej budovy s. č. 458 s príslušenstvom postavenej na pozemku C KN parc. č. 3858/4, skladu umelých hnojív s. č. 961 postavenom na pozemku C KN parc. č. 4858/1, sociálno-prevádzkovej budovy s.č. 962 postavenej na pozemku C KN parc. č. 6387/3, kotolne s garážou s.č. 1172 postavených na pozemku C KN parc. č. 6387/2, rozvodne s.č. 1174 postavenej na pozemku C KN parc. č. 6387/5, k. ú. Čierne, obec Čierne, okres Čadca zo dňa 25.04.2018.
- * Fotografia širších vzťahov v obci Čierne, okres Čadca.

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení vyhlášky MS SR č. 626/2007, 605/2008 Z. z., 47/2009 Z. z., 254/2010 Z. z., 107/2016 Z. z. a 213/2017 Z. z.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy.

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb. Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľ žiada vykonať ohodnotenie v štyroch vyhotoveniach a jedenkrát na CD.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Dražba podľa zákona 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení nehnuteľnosti boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení. Pri stanovení všeobecnej hodnoty nehnuteľného majetku je postup výpočtu podľa "Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", ktoré vypracovala Žilinská univerzita, USI Žilina. Znalecký posudok je vypracovaný programovým vybavením HYPO. 16 ktoré vypracovala spol. KROS s.r.o. Žilina.

Všeobecná hodnota stavieb:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda (len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- Metóda polohovej diferenciacie.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Metóda porovnávania stavieb bola vylúčená, z dôvodu absencie obdobných stavieb v blízkom okolí na porovnanie. Kombinovaná metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb sa použije iba vtedy, ak sú stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Výnosovú metódu nemožno použiť, pretože dané stavby nie sú v prenájme a nie sú schopné dosahovať primeraný výnos. Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb je použitá metóda polohovej diferenciacie. Metóda polohovej diferenciacie pre stavby vychádza zo základného vzťahu: $VShs = TH * kpd$ [€] kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH., kpd – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH). Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli pre stavby použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciacie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu). Pri výpočte všeobecnej hodnoty stavieb metódou polohovej diferenciacie sú pri výpočte východiskovej hodnoty stavieb použité rozpočtové ukazovatele publikované v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" (ISBN 80-7100-827-3). Východisková hodnota je znaleckým odhadom hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty. Východisková hodnota stavby predmetných objektov sa vypočíta ako východisková hodnota na 1 m³ obstavaného priestoru. Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený na mernú jednotku 1 m³ podľa zásad uvedených v použitom katalógu. Stavba sa ohodnotí tak, že obstavaný priestor stavby v m³ sa vynásobí vytvorenou jednotkovou hodnotou na 1 m³ obstavaného priestoru stavby upravenou podľa jednotlivých charakteristík hodnoteného objektu (výška podlaží, plocha podlaží, vybavenosť objektu, konštrukčno - materiálová charakteristika) a prepočítaná do

cenovej úrovne k termínu ohodnotenia. Pri stavbách, ktoré majú vo zvislom členení časť, ktorá sa typom konštrukčne alebo účelom výrazne líši podľa zatriedenia do klasifikácie stavieb, východisková hodnota je vypočítaná ako súčet ohodnotení jednotlivých častí. Východisková hodnota stavieb sa upraví koeficientom cenovej úrovne podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2018 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv. Všeobecná hodnota stavieb je východisková hodnota stavieb znížená o primerané opotrebenie a upravená koeficientom stanoveným podľa predajnosti nehnuteľností. Opotrebenie stavby sa uvádza v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického stavu v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2018.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

1. Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1336 v k. ú. Čierne, obec Čierne, okres Čadca. Výpis z listu vlastníctva zo dňa 01.07.2018 je v prílohe č. 2:

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape:

Parcelné číslo 850/2 trvalé trávne porasty o výmere 47 m².

Stavby:

- * Administratívna budova s. č. 458 na parc. č. 3858/4.
Právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba 458 nie je evidovaná na liste vlastníctva.
- * Sklad umelých hnojív s. č. 961 na parc. č. 4858/1.
Právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba 961 nie je evidovaná na liste vlastníctva.
- * Sociálno-prevádzková budova s. č. 962 na parc. č. 6387/3.
Právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba 962 nie je evidovaná na liste vlastníctva.
- * Kotolňa s garážou s. č. 1172 na parc. č. 6387/2.
Právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba 1172 nie je evidovaná na liste vlastníctva.
- * Rozvodňa s. č. 1174 na parc. č. 6387/5.
Právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba 1174 nie je evidovaná na liste vlastníctva.

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

1 Poľnohospodárske družstvo Čierne, SR

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Poznámka:

- * Rozhodnutie o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. 553/2013 vykonateľné dňa 22.4.2013 v prospech Obec Skalité IČO: 00314285, daňový dlžník Poľnohospodárske družstvo Čierne IČO: 00222348 (parcela CKN 850/2, 6387/11, administratívna budova s.č. 458 na CKN parc. č. 3858/4, sklad umelých hnojív s. č. 961 na CKN parc. č. 4858/1, sociálno-prevádzková budova s. č. 962 na CKN parc. č. 6387/3, maštal' s. č. 1171 na CKN parc. č. 6387/1, kotolňa s garážou s. č. 1172 na CKN parc. č. 6387/2, kafilerický box s. č. 1173 na CKN parc. č. 6387/4, rozvodňa s. č. 1174 na CKN parc. č. 6387/5, v 1/1) - 209/13, 1277/17, 1278/17.
- * Rozhodnutie o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. 1126/2013 vykonateľné dňa 22.8.2013 v prospech Obec Skalité, IČO: 00314285, daňový dlžník Poľnohospodárske družstvo Čierne IČO: 00222348 (parcela CKN 850/2, 6387/11, administratívna budova s.č. 458 na CKN parc. č. 3858/4, sklad umelých hnojív s. č. 961 na CKN parc. č. 4858/1, sociálno-prevádzková budova s. č. 962 na CKN parc. č. 6387/3, maštal' s. č. 1171 na CKN parc. č. 6387/1, kotolňa s garážou s. č. 1172 na CKN parc. č. 6387/2, kafilerický box s. č. 1173 na CKN parc. č. 6387/4, rozvodňa s. č. 1174 na CKN parc. č. 6387/5, v 1/1) - 416/13, 1277/17, 1278/17.
- * Uznesením OS Žilina sp. zn. 4K/29/2013 - 49 zverejnenom v obchodnom vestníku č. 218/2013 sa začalo konkurzné konanie voči dlžníkovi: Poľnohospodárske družstvo Čierne, IČO: 00 222 348, veriteľ: SR - Finančné riaditeľstvo SR - Daňový úrad Žilina (predbežný správca Ing. Tomáš Fiolek) - 41/2014.

Titul nadobudnutia:

- * Žiadosť o zápis kúpnej zmluvy - 6/92.
- * Žiadosť o zápis budovy č. Z 3654/94 - 105/95.
- * Žiadosť o zápis budovy č. Z 4096/94 zo dňa 05.12.1994 - 106/95.
- * Osvedčenie vyhlásenia o vydržaní č. NZ 392/97 - 278/97.
- * Osvedčenie o vlastníckom práve č. NZ 49/98, dražba od 09.02.1998 - 75/98.
- * Žiadosť o zápis budovy z 10.08.1999 - 227/99.
- * Kúpna zmluva č. V 2115/07 zo dňa 22.11.2007 - 437/07.

C. Ťarchy:

Por. č.: 1 Zmluva o zriadení záložného práva a príkazná zmluva v prospech Karol Pecko r. Pecko, nar. 16.02.1973, Svrčinovec č. 332 podľa zmluvy č. V 39/2013 zo dňa 24.01.2013 (administratívna budova s. č. 458 na CKN parc. č. 3858/4) - 39/2013.

Iné údaje:

Žiadosť o zmenu obchodného mena č. Z 7/95 - 108/95.
LV 596 - 278/97.

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Obhliadka na mieste samom bola spojená s miestnym šetrením a bola vykonaná dňa 25.04.2018 na základe objednávky a výzvy zadávateľa. Potrebné informácie k predmetným nehnuteľnostiam boli zabezpečené objednávateľom a Karolom Peckom, ktorý sa osobne obhliadky zúčastnil. Zameranie stavieb bolo vykonané dňa 25.04.2018. Fotografie nehnuteľnosti boli vyhotovené v čase obhliadky.

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom:

Technická dokumentácia nebola poskytnutá. Rozmery jednotlivých stavieb boli zistené a zamerané na mieste samom. Sú v nákresoch, ktoré sú v prílohách znaleckého posudku. Vek jednotlivých stavieb je určený na základe čestného prehlásenia správcu nehnuteľností. Iné doklady určujúce vek stavieb sa nezachovali.

e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie popisných a geodetických údajov so skutkovým stavom:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutkovým stavom. Boli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra: V evidencii geodetických údajov v katastrálnej mape nie je zakreslený objekt iná stavba - sklad umelých hnojív s. č. 961, ktorá sa reálne nachádza na parcele číslo 4858/1.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:**Stavby:**

1. Administratívna budova s. č. 458 na parc. č. 3858/4
2. Sklad umelých hnojív s. č. 961 na parc. č. 4858/1
3. Sociálno-prevádzková budova s. č. 962 na parc. č. 6387/3
4. Kotolňa s garážou s. č. 1172 na parc. č. 6387/2
5. Rozvodňa s. č. 1174 na parc. č. 6387/5

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:**Pozemky C KN:**

1. Parcelné číslo 3858/4
2. Parcelné číslo 4858/1
3. Parcelné číslo 6387/3
4. Parcelné číslo 6387/1
5. Parcelné číslo 6387/2
6. Parcelné číslo 6387/4
7. Parcelné číslo 6387/5
8. Parcelné číslo 850/2.

2. Výpočet všeobecnej hodnoty

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Administratívna budova s. č. 458, 023 13 Čierne

POPIS STAVBY:

Budova je postavená na pozemku C KN parcelné číslo 3858/4, nachádza sa v areály spoločnosti Poľnohospodárskeho družstva v Čiernom. Podľa vyjadrenia objednávateľa doklad o veku stavby sa nezachoval. Vek stavby je určený na základe čestného prehlásenia, stavba bola užívaná od roku 1988. Bola využívaná ako administratívna budova. V čase ohliadky je užívaná iba čiastočne. Z toho dôvodu, vybavenosť objektu a zariadenia objektu je prispôsobené podľa potreby k užívaniu. Budova je samostatne stojaca, dvojpodlažná, nepodpivničená. Budova je postavená na rovinatom teréne, v časti obce v blízkosti železničnej stanice. Prístup je riešený spevnenou obecnou komunikáciou do areálu družstva a k jednotlivým budovám. V okolí objektu sú spevnené cesty a parkovisko. Budova je napojená na verejný vodovod, kanalizáciu, plynovod a elektrickú sieť. Budova je nedostatočne udržiavaná, základná životnosť pre budovy určené na výrobu a služby je 80 rokov pri bežnej údržbe rokov. Pre výpočet opotrebovania je použitá lineárna metóda. Vo vybavenosti budovy je zohľadnené obmedzené užívanie budovy.

Dispozičné riešenie:

Budova má pôdorys v "L" tvare. Budova je murovaná, zložená z dvoch traktov, ktoré sú vzájomne prepojené konštrukčne a funkčne. Budova má sedlovú strechu. Budova je dvojpodlažná. Vstup do budovy je riešený zo západnej strany z nádvorja. Zo vstupu sa vchádza do chodby, z ktorej je vstup do miestností na prízemí, schodisko, ktorým je prístup do priestorov poschodia. Na poschodí sú kancelárie a sociálne miestnosti.

Stavebnotechnický popis:

Základy - betónové pásy šírky 50 - 60 cm. Podmurovka - betónová šírky 50 cm a výšky do 50 cm, zvislá a vodorovná izolácia, betónová doska s vodorovnou izoláciou proti vode a zemnej vlhkosti. Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál a tvárnic, hrúbka stien 45 cm., deliace konštrukcie sú murované z tehál a tvárnic hr. 30,0, 25,0, 11,5 cm., fasáda je bez zateplenia, brizolitová., vodorovné nosné konštrukcie - železobetónový, monolitický strop s rovným podhľadom., stužujúce vence sú železobetónové, monolitické., preklady sú železobetónové. Strecha - sedlová, jednoplášťová. Krytina strechy je z pozinkovaného plechu s povrchovou úpravou., klampiarske konštrukcie - úplné z pozinkovaného plechu. Vnútorňa úprava povrchov - vápenné omietky hladké s maľbou, v sociálnych miestnostiach sú keramické obklady. Podlahy - keramické dlažby a linoleum. Okná - drevené, zdvojené, na prízemí aj s kovovými mrežami. Dvere - vstupné dvere plastové, dvojkřídlové, presklené, vnútorné dvere sú drevené plné alebo presklené do ocelevej zárubni. Schody - nosná konštrukcia železobetónová, jednotlivé stupne s povrchom z keramickej dlažby.

Vnútorne a vonkajšie rozvody: Rozvody zemného plynu - vnútorné rozvody sú v ocelových rúrkach. Rozvody sú vedené ku kotlu na zemný plyn, ktorý sa nachádza v kotolni na prízemí. V čase ohliadky je nefunkčný. Na poschodí je vybudovaná kotolňa so závesným kotlom a plynovým prietokovým ohrievom vody. Odvod spalín je riešený samostatným plechovým komínom. Plynomer je osadený na prípojovacom potrubí. Elektroinštalácia - svetelná, motorická, bleskozvod a uzemnenie. Hlavný rozvádzač sa nachádza na stene pred vchodom. V rozvádzači je umiestnený elektromer. Vykurovanie - pôvodné, ústredné, zdrojom vykurovania bol plynový kotol na prízemí, radiátory sú plechové. Pôvodné vykurovanie je nefunkčné. Vykurované sú iba miestnosti, ktoré sú užívané. Zdrojom teplej vody bol elektrický zásobník vody v kombinácii s kotlom ústredného vykurovania. Rozvody studenej a teplej vody - v izolovaných, ocelových rúrach. Vnútorňa kanalizácia - zvislé zvody sú liatinové, odpady zo zariadení predmetov sú PVC a Novodur. Zberné potrubie je z kameninových rúr, ktoré sú zaústené do kanalizačnej šachty, ktorá sa nachádza v ceste pred budovou a do kanalizačného zberača. Vnútorne hygienické zariadenia - WC s nádržkami, umývadla, sprchové kúty, ostatné vodovodné batérie sú umiestnené v záchodoch a v umývarke na prízemí a poschodí. Pôvodná kuchyňa na prízemí je nefunkčná.

ZATRIEDENIE STAVBY:

JKSO: 801 69 budovy pre riadenie, správu a administratívu - ostatné

KS: 1220 Budovy pre administratívu.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY:

	Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy		
	$13,30 \cdot 29,80 \cdot 0,20 + 19,50 \cdot 11,40 \cdot 0,20$	123,73
Vrchná stavba		
	$13,30 \cdot 29,80 \cdot 7,80 + 19,50 \cdot 11,40 \cdot 7,80$	4 825,39
Zastrešenie		

13,30*29,80*2,00*0,50+19,50*11,40*1,80*0,50	596,41
Obstavaný priestor stavby celkom	5 545,53

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU:**Rozpočtový ukazovateľ:**

$$RU = 2\,802 / 30,1260 = 93,01 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov).}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	13,30*29,80+19,50*11,40	618,64	Repr. 3,80		3,8
Nadzemné	2	13,30*29,80+19,50*11,40	618,64	Repr. 3,40		3,4

Priemerná zastavaná plocha:

$$(618,64 + 618,64) / 2 = 618,64 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(618,64 * 3,8 + 618,64 * 3,4) / (618,64 + 618,64) = 3,60 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 618,64) = 0,9588$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,6) = 0,8833$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvků na dokonč. [%]
	Konštrukcie podľa RU						
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	8,51	100	8,51
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	18,10	100	18,10
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	9,57	100	9,57
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,45	100	7,45
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,13	100	2,13
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,06	100	1,06
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,45	100	7,45
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,19	100	3,19
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,13	100	2,13
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,19	100	3,19
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,19	100	3,19
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,32	100	5,32
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,19	100	3,19
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,26	25	1,07
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,38	100	6,38
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,06	100	1,06
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,19	100	3,19
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,19	100	3,19
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,06	25	0,27
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,19	100	3,19
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
25	Ostatné	6,00	0,50	3,00	3,19	100	3,19
	Spolu	100,00		94,00	100,00		96,01

Poškodenosť stavby:	3,99 %	
Koeficient vplyvu vybavenosti:	$k_V = 94,00 / 100 = 0,9400$	
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,435$	
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$	
Východisková hodnota na MJ:	$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$	[€/m ³]
$VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 2,435 * 0,9400 * 0,9588 * 0,8833 * 0,939 * 0,95$		
	$VH = 160,8355 \text{ €/m}^3$	

TECHNICKÝ STAV:

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Administratívna budova s.č. 458, 023 13 Čierne	1988	30	50	80	37,50	62,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$5545,53 \text{ m}^3 * 160,8355 \text{ €/m}^3$	891 918,09
Poškodenosť	-3,99 % z 891 918,09	-35 587,53
Východisková hodnota		856 330,56
Technická hodnota	62,50 % z 856 330,56 €	535 206,60

2.1.2 Sklad umelých hnojív s. č. 961, 023/13 Čierne**POPIS STAVBY:**

Objekt je postavený na majetkoprávne neusporiadanom pozemku C KN parc. č. 4858/1. Nachádza sa cca 100 m od železničnej stanice Čierne. Ide o jednoduchý murovaný, dvojpodlažný objekt s pultovou strechou. Podľa vyjadrenia objednávateľa doklad o veku stavby sa nezachoval. Vek stavby je určený na základe čestného prehlásenia, stavba bola užívaná od roku 1973. V čase ohliadky nie je užívaná a nie je udržiavaná. Konštrukcia stavby je značne opotrebovaná a niektoré konštrukčné prvky sú staticky poškodené vlhkosťou a koróziou vystuže, ktorá je obnažená. Budova je postavená na rovinatom teréne, v časti obce v blízkosti železničnej stanice. Prístup je riešený spevnenou obecnou komunikáciou, v okolí objektu sú železničná stanica, rodinné domy, spevnené cesty a parkovisko. Budova je napojená na verejný vodovod, kanalizáciu a na elektrickú sieť. Budova je nedostatočne udržiavaná, preto základná životnosť je určená na 60 rokov. Pre výpočet opotrebovania je použitá lineárna metóda. Vo výpočte opotrebovanosti stavby je zohľadnená jej poškodenosť. Budova má jednoduchý, obdĺžnikový tvar. Budova je murovaná, dvojpodlažná, s pultovou strechou. Vstup do budovy je riešený zo severnej strany z nádvorja od železnice a z južnej strany od cesty. Vstup je riešený oceľovými vrátami a dverami.

Stavebnotechnický popis:

Základy - betónové pásy šírky 50 cm. Zvislá a vodorovná izolácia, betónová doska s vodorovnou izoláciou proti vode a zemnej vlhkosti. Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál a tvárnic, hrúbka stien 30-40 cm., deliace konštrukcie sú murované z tehál hr. 11,5 cm., fasáda je bez zateplenia, vápenocementová, hladká, na viacerých plochách je narušená a opadaná., vodorovné nosné konštrukcie - železobetónový, monolitický strop s rovným podhládom., stužujúce vence sú železobetónové, monolitické., preklady sú železobetónové. Nosné prvky majú degenerovanú betónovú vrstvu a oceľová vystuž je narušená koróziou. Strecha - pultová, krov drevený. Krytina strechy je z AZC tabúľ, klampiarske konštrukcie - úplne z pozinkovaného plechu. Vnútorňa úprava povrchov - vápenné omietky hladké na mnohých miestach opadané a poškodené. Podlahy - betónové. Okná - jednoduché, oceľové, na prízemí s kovovými mrežami. V čase ohliadky väčšia časť sklenej výplne je rozbitá. Dvere a vráta - oceľové, dvojkrídlové, vnútorné dvere sú drevené plné do oceľovej zárubni. Väčšia časť dvier je poškodená. Schody - konštrukcia železobetónová, s povrchom z cementového poteru. Vnútorne hygienické zariadenie - WC nefunkčné. Vnútorne a vonkajšie rozvody - v čase ohliadky vnútorné a vonkajšie rozvody vody, kanalizácie, elektrické rozvody a pripojka sú nefunkčné. Elektroinštalácia - svetelná, motorická, bleskozvod a uzemnenie. V čase ohliadky elektroinštalácia je nefunkčná. Pôvodné lokálne vykurovanie je nefunkčné.

ZATRIEDENIE STAVBY:

JKSO: 812 77 budovy y pre skladovanie agresívnych látok

KS: 1252 Nádrže, silá a sklady.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY:

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
15,53*6,25*0,30	29,12
Vrchná stavba	
15,53*6,25*5,80	562,96
Zastrešenie	
15,53*6,25*2,20*0,50	106,77
Obstavaný priestor stavby celkom	698,85

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU:Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 055 / 30,1260 = 68,21 €/m³Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov).

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	15,53*6,25	97,06	Repr. 3,00		3
Nadzemné	2	15,53*6,25	97,06	Repr. 3,00		3

Priemerná zastavaná plocha: $(97,06 + 97,06) / 2 = 97,06 \text{ m}^2$ Priemerná výška podlaží: $(97,06 * 3 + 97,06 * 3) / (97,06 + 97,06) = 3,00 \text{ m}$ Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 97,06) = 1,1673$ Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3) = 1,0000$ **Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Pošk. [%]	Výsledný podiel prvku na pošk. [%]
	Konštrukcie podľa RU						
1	Základy vrát. zemných prác	13,00	1,00	13,00	13,51	35	4,73
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	31,14	35	10,90
3	Stropy	14,00	1,00	14,00	14,55	35	5,09
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,27	35	2,54
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,12	35	1,09
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,04	35	0,36
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,16	35	1,46
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,12	35	1,09
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00	35	0,00
10	Schody	2,00	1,00	2,00	2,08	35	0,73
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,08	35	0,73
12	Vráta	3,00	1,00	3,00	3,12	35	1,09
13	Okná	3,00	1,00	3,00	3,12	35	1,09
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,12	35	1,09
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00	35	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,23	35	2,18

17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,04	35	0,36
18	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00	35	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00	0,00	35	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00	35	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00	0,00	35	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	35	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1,00	0,00	0,00	35	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00	35	0,00
25	Ostatné	5,00	0,25	1,25	1,30	35	0,46
	Spolu	100,00		96,25	100,00		35,00

Poškodenosť stavby:	35,00 %
Koeficient vplyvu vybavenosti:	$k_V = 96,25 / 100 = 0,9625$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,435$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$
Východisková hodnota na MJ:	$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$
	$VH = 68,21 \text{ €/m}^3 * 2,435 * 0,9625 * 1,1673 * 1,0000 * 0,939 * 0,95$
	$VH = 166,4637 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV:

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad umelých hnojív s.č. 961, 023/13 Čierne	1973	45	15	60	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$698,85 \text{ m}^3 * 166,4637 \text{ €/m}^3$	116 333,16
Poškodenosť	-35,00 % z 116 333,16	-40 716,61
Východisková hodnota		75 616,55
Technická hodnota	25,00 % z 75 616,55 €	18 904,14

Poškodenosť stavby: $(40\,716,61\text{€} / 116\,333,16\text{€}) * 100\% = 35,00\%$

2.1.3 Sociálno-prevádzková budova s. č. 962, 023 13 Čierne**POPIS STAVBY:**

Budova je postavená na pozemku C KN parcelné číslo 6387/3 a 6387/18, nachádza sa v areály spoločnosti Poľnohospodárskeho družstva v Čiernom. Podľa vyjadrenia objednávateľa doklad o veku stavby sa nezachoval. Vek stavby je určený na základe čestného prehlásenia, stavba bola užívaná od roku 1977. Bola využívaná ako sociálno-prevádzková a administratívna budova. V čase ohliadky nie je užívaná a je značne poškodená. Ďalšie používanie budovy je možné po rozsiahlej oprave, ktorá si vyžiada značné investície. Budova je samostatne stojaca, dvojpodlažná, nepodpivničená. Budova je postavená na svahovitom teréne, na okraji obce. Prístup je riešený spevnenou panelovou cestou do areálu družstva. Pôvodne budova bola napojená na verejný vodovod a elektrickú sieť. Kanalizácia bola zaústená do žumpy. Budova dlhší čas nie je udržiavaná, základná životnosť pre budovy určené na výrobu a služby je 60 rokov pi bežnej údržbe rokov. Pre výpočet opotrebovania je použitá lineárna metóda. Vo výpočte opotrebovania je zohľadnené poškodenie stavby aj jednotlivých konštrukčných prvkov.

Dispozičné riešenie:

Budova má jednoduchý, obdĺžnikový tvar. Budova je murovaná, dvojpodlažná, s rovnou strechou. Vstup do budovy je riešený z východnej a zo západnej strany z nádvorja. Zo vstupu sa vchádza do chodby, z ktorej je vstup do miestností na prízemí a schodisko, ktorým je prístup do priestorov poschodia. Na prízemí a na poschodí sú kancelárie a sociálne miestnosti.

Stavebnotechnický popis:

Základy - betónové pásy šírky 50 - 60 cm. Zvislá a vodorovná izolácia, betónová doska s vodorovnou izoláciou proti vode a zemnej vlhkosti. Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál a tvárnic, hrúbka stien 30-40 cm., deliace konštrukcie sú murované z tehál a tvárnic hr. 30, 25, 11,5 cm., fasáda je bez zateplenia, brizolitová., vodorovné nosné konštrukcie - železobetónový, monolitický strop s rovným podhľadom., stužujúce vence sú železobetónové, monolitické., preklady sú železobetónové. Strecha - rovná, jednoplášťová. Krytina strechy je z pozinkovaného plechu., klampiarske konštrukcie - úplné z pozinkovaného plechu. Strecha a klampiarske konštrukcie sú poškodené. Vnútorňá úprava povrchov - vápenné omietky hladké s maľbou, v sociálnych miestnostiach sú keramické obklady, ktoré sú značne poškodené. Podlahy - keramické dlažby a linoleum sú značne poškodené. Okná - drevené, zdvojené, na prízemí aj s kovovými mrežami. V čase ohliadky väčšia časť sklenej výplne je rozbitá. Dvere - vstupné dvere drevené, dvojkrídlové, presklené, vnútorné dvere sú drevené plné alebo presklené do oceľovej zárubni. Väčšia časť dvier je poškodená. Schody - konštrukcia železobetónová, stupne majú povrchom z keramickej dlažby. Vnútorňé hygienické zariadenia - WC s nádržkami, umývadla, sprchové kúty, ostatné vodovodné batérie sú umiestnené v záchodoch a v umývarke na prízemí a poschodí. V čase ohliadky sú demontované alebo poškodené a sú nefunkčné. Pôvodná kuchyňa a vŕdajňa stravy na prízemí je nefunkčná. Vnútorňé a vonkajšie rozvody - v čase ohliadky vnútorné a vonkajšie rozvody vody, kanalizácie, elektrické rozvody a prípojka sú nefunkčné. Elektroinštalácia - svetelná, motorická, bleskozvod a uzemnenie. Vykurovanie - pôvodné, ústredné, zdrojom vykurovania bol kotol na tuhé palivo v susednom objekte v kotolni. Pôvodné plechové radiátory sú z väčšej časti demontované. Pôvodné vykurovanie je nefunkčné. Zdrojom teplej vody bol zásobník vody v kombinácii s kotlom ústredného vykurovania. Rozvody studenej a teplej vody boli v oceľových rúrach. Vnútorňá kanalizácia - zvislé zvody sú liatinové, odpady zo zariaďovacích predmetov sú PVC a Novodur. Zberné potrubie je kameninových rúr, ktoré sú zaústené do vlastnej žumpy.

ZATRIEDENIE STAVBY:

JKSO: 801 61 budovy administratívne (správne)

KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY :

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
12,50*34,65*0,30	129,94
Vrchná stavba	
12,50*34,65*6,70	2 901,94
Zastrešenie	
12,50*34,65*0,20	86,63
Obstavaný priestor stavby celkom	3 118,51

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU:

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 802 / 30,1260 = 93,01 €/m³

Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov).

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	12,50*34,65	433,13	Repr. 3,40		3,4
Nadzemné	2	12,50*34,65	433,13	Repr. 3,30		3,3

Priemerná zastavaná plocha: (433,13 + 433,13) / 2 = 433,13 m²

Priemerná výška podlaží: (433,13 * 3,4 + 433,13 * 3,3) / (433,13 + 433,13) = 3,35 m

Koefficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 433,13) = 0,9754$$

Koefficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,35) = 0,9269$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Pošk. [%]	Výsledný podiel prvku na pošk. [%]
Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	8,00	10	0,80
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	17,00	10	1,70
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	9,00	10	0,90
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,00	10	0,70
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,00	10	0,20
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,00	10	0,10
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,00	10	0,70
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,00	10	0,30
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,00	10	0,20
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,00	10	0,30
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,00	10	0,30
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	10	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,00	10	0,50
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,00	10	0,30
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,00	10	0,40
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,00	10	0,60
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,00	10	0,10
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,00	10	0,30
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,00	10	0,30
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,00	10	0,10
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,00	10	0,20
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00	10	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,00	10	0,30
24	Výťahy	1,00	1,00	1,00	1,00	10	0,10
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,00	10	0,60
Spolu		100,00		100,00	100,00		10,00

Poškodenosť stavby:

10,00 %

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 100,00 / 100 = 1,0000$$

Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,435$$

Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

$$V_H = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$V_H = 93,01 \text{ €/m}^3 * 2,435 * 1,0000 * 0,9754 * 0,9269 * 0,939 * 0,95$$

$$V_H = 182,6558 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV:

Výpočet opotrebenia analytickou metódou. Cenové podiely nedokončenej/poškodenej stavby boli prepočítané k celku.

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1977	150	41	2,19
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1977	90	41	7,74

3	Stropy	9,00	1977	90	41	4,10
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1977	80	41	3,59
5	Krytina strechy	2,00	1977	45	41	1,82
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1977	45	41	0,91
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1977	50	41	5,74
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1977	50	41	2,46
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1977	41	41	2,00
10	Schody	3,00	1977	50	41	2,46
11	Dvere	3,00	1977	41	41	3,00
12	Vráta	0,00	1977	0	0	0,00
13	Okná	5,00	1977	41	41	5,00
14	Povrchy podláh	3,00	1977	41	41	3,00
15	Vykurovanie	4,00	1977	41	41	4,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1977	41	41	6,00
17	Bleskozvod	1,00	1977	45	41	0,91
18	Vnútorný vodovod	3,00	1977	45	41	2,73
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1977	45	41	2,73
20	Vnútorný plynovod	1,00	1977	41	41	1,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1977	41	41	2,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1977	0	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1977	41	41	3,00
24	Výťahy	1,00	1977	41	41	1,00
25	Ostatné	6,00	1977	45	41	5,47
	Opotrebenie					72,85%
	Technický stav					27,15%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA:

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	3118,51 m ³ * 182,6558 €/m ³	569 613,94
Poškodenosť	-10,00 % z 569 613,94 €	-56 961,40
Východisková hodnota		512 652,54
Technická hodnota	27,15 % z 512 652,54 €	139 185,16

2.1.4 Kotelňa s garážou s. č. 1172, 032 13 Čierne**POPIS STAVBY:**

Budova je postavená na pozemku C KN parcelné číslo 6387/2 a 6387/19, nachádza sa v areály spoločnosti Poľnohospodárskeho družstva v Čiernom. Podľa vyjadrenia objednávateľa doklad o veku stavby sa nezachoval. Vek stavby je určený na základe čestného prehlásenia, stavba bola užívaná od roku 1980. Bola využívaná ako garáž a kotelňa. V čase ohliadky je používaná iba garáž, kotelňa je používaná ako sklad. Budova je samostatne stojaca, jednopodlažná, nepodpivničená. Budova je postavená na svahovitom teréne, na okraji obce. Prístup je riešený spevnenou panelovou cestou do areálu družstva a k predmetnej budove. Pôvodne budova bola napojená na verejnú elektrickú sieť a na vodovod. Budova je nedostatočne udržiavaná, základná životnosť pre budovy určené na výrobu a služby je 60 rokov pri bežnej údržbe. Pre výpočet opotrebovania je použitá lineárna metóda. Vo výpočte opotrebovania je zohľadnené poškodenie stavby ako aj jednotlivých konštrukčných prvkov.

Dispozičné riešenie:

Budova má jednoduchý, obdĺžnikový tvar. Budova je murovaná, prízemná, s rovnou strechou. Budova je rozdelená hlavnou priečkou na garáž a na kotelňu. Jednotlivé časti sú rozdelené deliacimi priečkami. Vstup

do jednotlivých častí budovy je riešený zo severnej strany z nádvorí. Kotolňa bola centrálnou kotolňou pre celý areál Poľnohospodárskeho družstva.

Stavebnotechnický popis:

Základy - betónové pásy šírky do 60 cm. Zvislá a vodorovná izolácia, betónová doska s vodorovnou izoláciou proti vode a zemnej vlhkosti. Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál a tvárnic, hrúbka stien 30 cm., deliace konštrukcie sú murované z tehál a tvárnic hr. 25, 11,5 cm., fasáda je bez zateplenia, brizolitová., vodorovné nosné konštrukcie - železobetónové, monolitický strop s rovným podhladom., stužujúce vence sú železobetónové, monolitické., preklady sú železobetónové. Strecha - rovná, jednoplášťová. Krytina strechy je zo živичnej asphaltovej lepenky. Vnútorňa úprava povrchov - vápenné omietky hladké. Podlahy - cementový poter. Okná - jednoduché, oceľové. Dvere a vráta - vstupné dvere oceľové, vnútorné dvere sú drevené plné do oceľovej zárubni. Vybavenosť kotolne je nefunkčná. Vnútorňý vodovod a kanalizácia sú v oceľových a liatinových rúrach. V hygienických zariadeniach sú umývadlá a splachovacie WC a ostatné vodovodné batérie. Vnútorňa a vonkajšie rozvody: Elektroinštalácia - svetelná, motorická, bleskozvod a uzemnenie. Vykurovanie - pôvodné, ústredné, zdrojom vykurovania bol kotol na tuhé palivo v kotolni. Pôvodné plechové radiátory sú z väčšej časti demontované. Zdrojom teplej vody bol zásobník vody v kombinácii s kotlom ústredného vykurovania. Rozvody studenej a teplej vody boli v oceľových rúrach. Vnútorňa kanalizácia - zvislé zvody sú liatinové, odpady zo zariadení sú PVC a Novodur. Zberné potrubie je kameninových rúr, ktoré sú zaústené do vlastnej žumpy. Vybavenosť kotolne je nefunkčná.

ZATRIEDENIE STAVBY:

JKSO: 812 69 budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení - ostatné

KS: 1242 Garážové budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY:

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
12,61*25,16*0,20+6,21*12,61*0,20	79,12
Vrchná stavba	
12,61*25,16*3,20+6,21*12,61*3,80	1 312,83
Zastrešenie	
12,61*25,16*0,70*0,50+6,21*12,61*0,60*0,50	134,54
Obstavaný priestor stavby celkom	1 526,49

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU:

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 129 / 30,1260 = 70,67 €/m³

Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov).

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	12,61*25,16+6,21*12,61	395,58	Repr.	(12,61*25,16*3,50+6,21*12,61*3,80)/(12,61*25,15+6,21*12,61)	3,5605

Priemerná zastavaná plocha: (395,58) / 1 = 395,58 m²

Priemerná výška podlaží: (395,58 * 3,5605) / (395,58) = 3,56 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 395,58) = 0,9807

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,56) = 0,8899

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	1,00	11,00	12,02

2	Zvislé konštrukcie	26,00	1,00	26,00	28,42
3	Stropy	12,00	1,00	12,00	13,11
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,56
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,19
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,09
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,37
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,28
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,19
12	Vráta	3,00	1,00	3,00	3,28
13	Okná	3,00	1,00	3,00	3,28
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,28
15	Vykurovanie	1,00	0,50	0,50	0,55
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	7,65
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,09
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,50	1,00	1,09
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,50	1,00	1,09
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	1,00	1,00	1,09
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,50	1,00	1,09
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,50	3,00	3,28
	Spolu	100,00		91,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 91,50 / 100 = 0,9150$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,435$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_v * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 70,67 \text{ €/m}^3 * 2,435 * 0,9150 * 0,9807 * 0,8899 * 0,939 * 0,95$$

$$VH = 122,5806 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV:

Výpočet opotrebenia analytickou metódou.

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	12,02	1980	120	38	3,81
2	Zvislé konštrukcie	28,42	1980	70	38	15,43
3	Stropy	13,11	1980	70	38	7,12
4	Zastrešenie bez krytiny	6,56	1980	70	38	3,56
5	Krytina strechy	2,19	1980	40	38	2,08
6	Klmpiarske konštrukcie	1,09	1980	38	38	1,09
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,37	1980	40	38	4,15
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,28	1980	40	38	3,12
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1980	0	0	0,00
10	Schody	0,00	1980	0	0	0,00
11	Dvere	2,19	1980	40	38	2,08
12	Vráta	3,28	1980	40	38	3,12
13	Okná	3,28	1980	40	38	3,12

14	Povrchy podláh	3,28	1980	40	38	3,12
15	Vykurovanie	0,55	1980	40	38	0,52
16	Elektroinštalácia	7,65	1980	40	38	7,27
17	Bleskozvod	1,09	1980	40	38	1,04
18	Vnútorný vodovod	1,09	1980	40	38	1,04
19	Vnútorná kanalizácia	1,09	1980	40	38	1,04
20	Vnútorný plynovod	0,00	1980	0	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,09	1980	38	38	1,09
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1980	0	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	1,09	1980	40	38	1,04
24	Výťahy	0,00	1980	0	0	0,00
25	Ostatné	3,28	1980	40	38	3,12
Opotrebenie						67,96%
Technický stav						32,04%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	122,5806 €/m ³ * 1526,49 m ³	187 118,06
Technická hodnota	32,04 % z 187 118,06 €	59 952,63

2.1.5 Rozvodňa s. č. 1174, 023 13 Čierne

POPIS STAVBY:

Objekt sa nachádza na pozemku C KN parc. č. 6387/5. Názov objektu nekorešponduje so skutočným užívaním objektu. Objekt je hala z oceľových prvkov a murovanou výplňou. Nachádza sa v areáli spoločnosti Poľnohospodárskeho družstva v Čiernom. Podľa vyjadrenia objednávateľa doklad o veku stavby sa nezachoval. Vek stavby je určený na základe čestného prehlásenia, stavba bola užívaná od roku 1978. Bola využívaná ako maštal' oviec. V čase ohliadky je používaná iba ako sklad. Objekt je samostatne stojaci, jednopodlažný, nepodpivničený. Je postavený na svahovitom teréne, na okraji obce. Prístup je riešený spevnenou cestou. Objekt je nedostatočne udržiavaný, základná životnosť pre oceľové haly je 50 rokov pri bežnej údržbe. Pre výpočet opotrebovania je použitá lineárna metóda. Vo výpočte opotrebovania je zohľadnené poškodenie stavby ako aj jednotlivých konštrukčných prvkov.

Dispozičné riešenie:

Hala má jednoduchý, obdĺžnikový tvar. Nosnú časť tvoria priehradové oceľové rámy vzájomne pospájané, výplň je murovaná z tehál a tvárnic. Strecha je sedlová, krytina je z pozinkovaného vlnitého plechu.

Stavebnotechnický popis:

Základy - betónové základové pätky. Vodorovná izolácia, betónová doska s vodorovnou izoláciou proti vode a zemnej vlhkosti. Zvislé nosné konštrukcie - nosnú časť tvoria priehradové oceľové rámy vzájomne pospájané, výplň je murovaná z tehál a tvárnic, ktorá je na viacerých miestach narušená. Strecha - sedlová, krytina je z pozinkovaného, vlnitého plechu. Klampiarske konštrukcie nie sú. Podlahy - betónová mazanina. Vnútorné a vonkajšie rozvody na objekte nie sú.

ZATRIEDENIE STAVBY:

JKSO: 811 77 haly pre skladovanie a úpravu objemového krmiva a steliva

KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY :

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
35,20*9,64*0,20	67,87

Vrchná stavba	
35,20*9,64*3,20	1 085,85
Zastrešenie	
35,20*9,64*1,20*0,50	203,60
Obstavaný priestor stavby celkom	1 357,32

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU:

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 893 / 30,1260 = 29,64 \text{ €/m}^3$

Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,948$ (kovová).

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	35,20*9,64	339,33	Repr. 3,40		3,4

Priemerná zastavaná plocha: $(339,33) / 1 = 339,33 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(339,33 * 3,4) / (339,33) = 3,40 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 339,33) = 0,9907$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 3,4) = 1,4588$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvků na dokonč. [%]
	Konštrukcie podľa RU						
1	Základy vrát. zemných prác	12,00	1,00	12,00	15,19	100	15,19
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	37,98	80	30,38
3	Stropy	9,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	1,00	11,00	13,92	100	13,92
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,80	100	3,80
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,27	0	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	7,59	0	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,80	0	0,00
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,53	0	0,00
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	2,53	0	0,00
13	Okná	4,00	1,00	4,00	5,06	0	0,00
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	6,33	100	6,33
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
25	Ostatné	5,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00

Spolu	100,00	79,00	100,00	69,62
-------	--------	-------	--------	-------

Rozostavanosť stavby:	69,62 %
Nedokončenosť stavby:	30,38 %
Koeficient vplyvu vybavenosti:	$k_V = 79,00 / 100 = 0,7900$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,435$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$
Východisková hodnota na MJ:	$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$ [€/m ³]
$VH = 29,64 \text{ €/m}^3 * 2,435 * 0,7900 * 0,9907 * 1,4588 * 0,948 * 0,95$	
	$VH = 74,2120 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV:

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Rozvodňa s.č. 1174, 023 13 Čierne	1978	40	10	50	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$1357,32 \text{ m}^3 * 74,2120 \text{ €/m}^3$	100 729,43
Nedokončenosť	$-30,38 \% \text{ z } 100 729,43$	-30 597,57
Východisková hodnota		70 131,86
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 70 131,86 \text{ €}$	14 026,37

Dokončenosť stavby: $(70 131,86\text{€} / 100 729,43\text{€}) * 100 \% = 69,62 \%$

2.2 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Administratívna budova s.č. 458, 023 13 Čierne	856 330,56	535 206,60
Sklad umelých hnojív s.č. 961, 023/13 Čierne	75 616,55	18 904,14
Sociálno-prevádzková budova s.č. 962, 023 13 Čierne	512 652,54	139 185,16
Kotolňa s garážou s.č. 1172, 032 13 Čierne	187 118,06	59 952,63
Rozvodňa s.č. 1174, 023 13 Čierne	70 131,86	14 026,37
Celkom:	1 701 849,57	767 274,90

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Nehnuteľností sa nachádzajú v obci Čierne. Obec sa nachádza na okraji pohorí Javorníky, Kysucké vrchy a Slovenské Beskydy. Kataster obce hraničí s Poľskom a Českou republikou. Obec sa nachádza v regióne Kysuce. Väčšina objektov sa nachádzajú v areály Poľnohospodárskeho družstva Čierna. Nehnuteľností sa nachádzajú v okrajovej časti obce a pri železničnej zástavke Čierne. V obci je železničná a autobusová zástavka. V areály sa nachádzajú potrebné rozvody inžinierskych sietí. Dostupnosť do centra okresného mesta Čadca je do 15 minút. V obci je vyhovujúca technická a občianska vybavenosť. Súčasná nezamestnanosť v regióne je do 10 %. Životné prostredie v okolí jednotlivých nehnuteľností na poľnohospodárskom dvore je ovplyvnené poľnohospodárskou výrobou.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Objekty boli využívané pre potreby Poľnohospodárskeho družstva Čierne, ktoré je v konkurze. Iné využitie ako bolo pôvodné dá sa v budúcnosti predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä vady viaznúce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

V mieste, kde sa nehnuteľnosti nachádzajú nie sú známe žiadne pripravované zmeny v ÚP, nie je plánovaná výstavba žiadnych verejnoprávnych stavieb a cestných komunikácií vyššieho významu. V danej lokalite neboli zistené žiadne priame riziká a okolností obmedzujúce užívanie objektov na daný účel. Nenachádzajú sa v žiadnom ochrannom pásme, pozemok nie je ohrozovaný náhlymi prírodnými úkazmi ako sú záplavy, zosuvy pôdy, zemetrasenie a pod. Predmetné nehnuteľnosti sú zaťažené vecným bremenom. Prístup k objektom je prístupovou cestou, ktorá sa nachádza na cudzích pozemkoch. Objekty boli v minulosti využívané pre potreby Poľnohospodárskeho družstva Čierne, ktoré je v konkurze. Jednotlivé ohodnocované objekty sa nachádzajú na majetkoprávne neusporiadaných pozemkoch.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie je vykonaný v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, dopyt po nehnuteľnostiach podobného typu, veľkosť nehnuteľností, kvalitu použitých stavebných materiálov, celkový stav stavieb je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,30 (v danom prípade objektívne vystihuje pomer medzi technickou hodnotou ohodnocovaných stavieb a dosahovanými všeobecnými hodnotami porovnateľných stavieb v danom mieste a čase).

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,30

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,165	13	2,15
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce	IV.	0,165	30	4,95
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,165	8	1,32
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	stredná výroba a sklady bez výrazne negatívnych vplyvov na okolie, susedstvo ciest I-IV tr. s kamiónovou a nákladnou dopravou s pod.	IV.	0,165	7	1,16
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,300	10	3,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				

	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,600	9	5,40
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	malá hustota obyvateľstva	I.	0,900	6	5,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,300	5	1,50
10	Konfigurácia terénu				
	severný svah o sklone 5% - 25%	III.	0,300	6	1,80
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,300	7	2,10
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica a autobus	III.	0,300	7	2,10
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,300	10	3,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,030	8	0,24
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť a ďalšie exhalácie, alebo zápach	IV.	0,165	9	1,49
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,300	8	2,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,030	7	0,21
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,165	4	0,66
19	Názor znalca				
	problematická nehnuteľnosť	IV.	0,165	20	3,30
	Spolu			180	43,97

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB:

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 43,97 / 180$	0,244
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 767\,274,90 \text{ €} * 0,244$	187 215,08 €

III. ZÁVER**1. OTÁZKY A ODPOVEDE**

Úlohou súdneho znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty administratívnej budovy s. č. 458 s príslušenstvom postavenej na pozemku C KN parc. č. 3858/4, skladu umelých hnojív s. č. 961 postavenom na pozemku C KN parc. č. 4858/1, sociálno-prevádzkovej budovy s.č. 962 postavenej na pozemku C KN parc. č. 6387/3, kotolne s garážou s.č. 1172 postavených na pozemku C KN parc. č. 6387/2, rozvodne s.č. 1174 postavenej na pozemku C KN parc. č. 6387/5, k. ú. Čierne, obec Čierne, okres Čadca.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou:

187 215,08 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Administratívna budova s.č. 458, 023 13 Čierne	130 590,41
Sklad umelých hnojív s.č. 961, 023/13 Čierne	4 612,61
Sociálno-prevádzková budova s.č. 962, 023 13 Čierne	33 961,18
Kotolňa s garážou s.č. 1172, 032 13 Čierne	14 628,44
Rozvodňa s.č. 1174, 023 13 Čierne	3 422,43
Spolu VŠH	187 215,08
Zaokrúhlená VŠH spolu	187 000,00

Všeobecná hodnota stavieb je spolu: 187 000,00 €

Slovom: Jedenstoosemdesiatšedemtisíc EUR

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Rizika spojené s využitím predmetných nehnuteľností sú zapísané ako ťarchy v liste vlastníctva č. 1336, k. ú. Čierne, obec Čierne, okres Čadca. Jednotlivé ohodnocované objekty sa nachádzajú na majetkoprávne neusporiadaných pozemkoch. Predmetné nehnuteľnosti sú zaťažené vecným bremenom. Prístup k objektom je prístupovou cestou, ktorá sa nachádza na cudzích pozemkoch.

Žilina dňa 1. júla 2018

Ing. Viliam Berešík

IV. PRÍLOHY

- | | |
|--|-------------|
| 1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 18.04.2018 | list č. 1-2 |
| 2. Výzva na umožnenie ohodnotenia a obhliadky predmetu dražby zo dňa 18.04.2018 | č. 3-4 |
| 3. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1336, k. ú. Čierne zo dňa 01.07.2018 vytvorený cez katastrálny portál ÚGKK SR | č. 5 |
| 4. Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemky C KN parc. č. 3858/4, 4858/1, 6387/3, 6387/2, 6387/5, k. ú. Čierne zo dňa 07.06.2018 vytvorený cez katastrálny portál ÚGKK SR | č. 6-8 |
| 5. Čestné prehlásenie vlastníka nehnuteľností o veku stavieb zo dňa 09.05.2013 | č. 9 |
| 6. Náskres skutkového stavu predmetných budov a stavieb Poľnohospodárskeho družstva Čierne " v konkurze " zo dňa 25.04.2018 | č. 10-13 |
| 7. Fotografie a náskres budov a stavieb Poľnohospodárskeho družstva Čierne " v konkurze " zo dňa 25.04.2018 | č. 14-21 |
| 8. Fotografia širších vzťahov v obci Čierne, okres Čadca | č. 22 |

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 13 00 Poruchy stavieb, 37 10 02 Oceňovanie nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 910224.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 28/2018.